

1. שם וחלות: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 607/3 שינוי לתכנית מתאר מפורטת 607/2 לשנת 1994 לחוף מצפה שלם התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול. הערה: הגבול המזרחי של התכנית בכל מצב נתון – הוא קו החוף.
2. מסמכי התכנית:
 - 2.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - 2.2 תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 למצב קיים (שפר החצוון) ובקנ"מ 1:500 למצב מוצע
 - 2.3 נספח בינוי (כולל תכנים) מנחה בקנ"מ 1:500 – שינוי הבינוי לא ייחשב כשינוי תב"ע
3. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 607/2 פרט לנושאים שיפורטו בתכנית זו ואשר יהיו שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 607/2
4. המקום: גוש 3, אדמות ערב א-רשידה בין קואורדינטות מזרחיות 188200 - 187800 וקואורדינטות צפוניות 106800 - 106400 וכל המסומן בתשריט בקו כחול בגבולות התכנית.
5. שטח התכנית: כ - 38.8 דונם (מותנה במיקום קו החוף המצוין לעיל)
6. יום התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילת.
7. עורך התכנית: אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רחוב אדירים 37, צהלה, תל - אביב, 69184 טלפון: 03-6486178 פקס: 03-6491694
8. בעל המקבע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להוצאת היתר בניה למלון ספא וקביעת הנחיות והוראות בניה . שינוי גובה הבניה המותר באזור קיט ונופש משתי קומות לשלוש קומות.

10. יעודים ותכליות:

שטחי האזורים חושבו בשיטה גרפואנליטית לפי מפה והם איפוא מקורבים.

שינוי מיקום קו החוף עקב נסיגת מפלס ים המלח, יגדיל או יקטין את שטח הרצועה של אזור חוף רחצה, ושינויים בשטחים הנובעים מכך לא יצריכו הליכי שינוי תב"ע.

א. טבלת יעודים ותכליות

שטח דונם	שטח השטח	יעוד השטח
59	23.0	אזור קייט ונופש
23	8.9	אזור חוף רחצה
3	1.2	דרך מאושרת
15	5.8	דרך מוצעת
100	38.8	סה"כ

ב. אזור קייט ונופש

השטח הצבוע בגוון צהוב מתוחם בקו חום כהה- יהא אזור קייט ונופש ויועד להקמת בית מלון וספא של עד 120 חדר ובריכת שחייה וכל יתר השימושים שנקבעו לאזור זה בתכנית המתאר המפורטת 607/2. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות הים לפנות את המבנים על חשבוננו ע"פ הנחיות הועדה אם וכאשר יעלה מפלס ים המלח במידה שתסכן את המבנים.

אופי הבינוי יהא בניה נמוכה בגובה של עד 3 קומות מעל הקרקע הסופית המתוכננת.

ג. אזור חוף רחצה

השטח הצבוע בגוון צהוב עם פסים שחורים מיועד לאזור חוף רחצה. חוף הרחצה יהיה ברוחב של 50 מ' לפחות צמוד לקו המים.

תותר הקמת מבנים ומתקנים שיהיו מיועדים לשרות החוף כגון מלתחות ושירותים, בריכות רחצה, מזנון, מסעדה, שירותי הצלה ועזרה ראשונה, שטחי אחסנה לציד ומתקני החוף.

לא תותר בניה בגובה שמעל 2 קומות.

כמו"כ תותר הקמת אמפיטאטרון למופעי חץ ואירוניהם.

11. תוראות הבניה

באזור קייט ונופש

קווי בנין		שטח בניה		מס' קומות
לחוף הרחצה	צדדי	לדרך	(מ"ר)	
0	5	5	10,000	3

12. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. הגשת תכנית פיתוח ואישורה ע"י הועדה המיוחדת מגילות, כולל הבטחת ניקוי שיטפונות.
- ב. התחייבות היזם לפינוי המבנים על חשבונו ע"פ הנחיות הועדה אם וכאשר יעלה מפלס ים המלח במידה שתסכן את המבנים.

ג. ע"מ למנוע סכנה מבולענים (בורות בתת - הקרקע) וכתנאי לקבלת היתר בניה לעבודות בניה ופיתוח בתחום התוכנית, יש לנקוט בפעולות הנדרשות לפי השלבים הבאים:

1. יש לקבל חוות דעת של המכון הגיאולוגי לבדיקת העדר סיכון / או פוטנציאל לסיכון של היווצרות חללים בתת הקרקע (בולענים) בשטח התוכנית.
2. רק במידה וקיים פוטנציאל להיווצרות בולענים על פי חוות הדעת של המכון הגיאולוגי בהתאם לסעיף לעיל, יש לבצע קידוחי ניסיון ממוקדים בהתאם לחוות דעת הנדסית של יועץ קרקע והמכון הגיאולוגי.
3. במידה והתגלו שכבות מלח או חללים בקידוחי הניסיון יש לקבוע את אופן הביטוס, הבניה ואופן הניטור ע"י מהנדס מומחה מהצוות הנדסי של משרד התשתיות הלאומיות.

- ד. עמידה בתקן חניה התקף באי"ש בזמן אישור התכנית.
- ה. תכנית בינוי, תאושר ע"י הועדה המיוחדת מגילות.

13. מרכיבי בטחון

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף ויקמו ע"י היזם כפי שיקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האתר יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פיקוד העורף.
3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר אי"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

חתימות:

יום התכנית- הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מגילות



תאריך:

עורך התכנית- אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב אדירים 37, צהלה, תל - אביב, 69184
טלפון: 03-6486178 פקס: 03-6491694

בעל הקרקע- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש בא"ש

תאריך: _____